



# Développement immobilier et redéploiement résidentiel à Shanghai

Carine Henriot

## ► To cite this version:

Carine Henriot. Développement immobilier et redéploiement résidentiel à Shanghai : Le cas de la ville nouvelle de Songjiang. Jean-Louis Chaléard. Métropoles aux Suds. Le défi des périphéries?, Karthala, p. 195-206, 2014, 978-2-8111-1054-3. hal-01059185

**HAL Id: hal-01059185**

**<https://hal.science/hal-01059185>**

Submitted on 29 Aug 2014

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **Développement immobilier et redéploiement résidentiel à Shanghai. Le cas de la ville nouvelle de Songjiang**

Carine HENRIOT

À l'avènement de la République populaire de Chine en 1949, la Chine se singularise par un territoire densément peuplé et faiblement urbanisé : sur 540 millions d'habitants, seuls 57 millions sont considérés comme urbains (CSY, 2010). Entre 1949 et 2010, le nombre d'urbains chinois est multiplié par 11, pour atteindre 665 millions d'individus (NBSC, 2011). Aujourd'hui, un chinois sur deux habite en ville, au lieu de un sur dix en 1949, ce qui se traduit par une croissance périphérique récente et accélérée des villes chinoises.

Au début des années 1990, une nouvelle ligne politique repositionne Shanghai au cœur du développement de la Chine qui engage son territoire dans une globalisation et une urbanisation accélérées. Le développement urbain de Shanghai est notamment marqué, par le passage du secteur de l'immobilier résidentiel à l'économie de marché. Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, les quartiers centraux d'habitat populaire sont détruits et leurs populations déplacées vers les périphéries urbaines, où ont été construits de vastes quartiers résidentiels contigus à la ville. À cette première phase de desserrement succède à partir des années 2000 un redéploiement résidentiel polycentrique *via* le développement de villes nouvelles sur le territoire de la municipalité de Shanghai. Les schémas directeurs de ces villes nouvelles planifient de vastes secteurs résidentiels mis en valeur par les promoteurs sous forme d'opérations immobilières diversifiées.

Le cas de Shanghai est emblématique d'une triple spectacularisation du changement sociétal observé dans les pays émergents. Il articule une mise en lumière, spectaculaire et spectacularisée, du social par le spatial (Lussault, 2009 : 209), des recompositions accélérées des pays émergents par le cas chinois, et au cœur des mutations chinoises par la métropole shanghaienne. Désignée par le pouvoir central comme zone pilote des réformes, Shanghai bénéficie d'une concentration de moyens financiers, techniques et humains, sous l'impulsion de nouveaux acteurs, comme les bailleurs de fonds internationaux et les investisseurs Chinois de l'Outre-mer, qui participent à la réouverture du marché du foncier, de l'immobilier, et à la renégociation du rôle entre public et privé, sans que, jamais, l'arrivée du privé ne s'accompagne d'un retrait de l'État et de ses collectivités territoriales. Ces recompositions sont particulièrement visibles dans les nouvelles périphéries urbaines de Shanghai, où la périphérisation et le polycentrisme structurent un parc résidentiel différencié, destiné à accueillir les nouvelles classes moyennes. La ville nouvelle de Songjiang illustre une spectacularisation de Shanghai par son premier pôle de redéploiement métropolitain.

### **Le redéploiement résidentiel à Shanghai depuis 1949**

Durant les trente années qui suivent la fondation de la République populaire, l'État devient le seul acteur de la planification territoriale. L'urbanisation chinoise s'éloigne du modèle soviétique de transition urbaine et d'industrialisation, suivi par les États socialistes à économie planifiée, pour s'engager dans une trajectoire urbaine spécifique à la Chine (Ma, 2002 : 1547), caractérisée par une industrialisation tous azimuts de son territoire, cependant que l'urbanisation est retardée par des mesures anti-urbaines qui concourent au maintien d'un taux de population urbaine relativement faible : 17,9 % en 1978.

## Les « nouveaux villages »

En 1949, la ville-centre de Shanghai compte 5,4 millions d'habitants répartis dans 23 millions de m<sup>2</sup>, ce qui représente environ 4 m<sup>2</sup> de surface habitable par habitant, bidonvilles compris (Bergère, 2002 : 397). La situation du logement ne cesse de se dégrader avec l'arrivée de 1,8 millions de migrants des provinces voisines Zhejiang, Jiangsu et Anhui entre 1949 et 1957. La superficie habitable chute à 3,1 m<sup>2</sup>/hab. en 1957 (Ged, 2000 : 35). Le gouvernement et les aménageurs réfléchissent alors aux problèmes de congestion urbaine et à la redistribution des activités industrielles et de la population sur l'ensemble du territoire municipal.

Dans le cadre du I<sup>er</sup> plan quinquennal (1953-1957), le schéma directeur de la municipalité de Shanghai prône la redéfinition du rôle économique et industriel de la ville et la rationalisation de l'usage du sol. S'inspirant de la planification soviétique, les autorités préconisent alors le regroupement des activités productrices, initialement dispersées dans la ville-centre, et la création de grands ensembles résidentiels : les « nouveaux villages » (*xincun*), déclinaison chinoise de la cité ouvrière (Ged, 2000 : 39), à l'emplacement des bidonvilles, sur les terrains agricoles situés en bordure de la ville et à proximité des quartiers ouvriers et des secteurs industriels. Les *xincun* de Caoyang, Kongjiang, Changbai, Fengcheng, Anshan ou Longshan sont ainsi réalisées à proximité des quartiers industriels de Zhabei, Yangshupu, et Longhua (Laurans, 2008 : 44, 95-96). Des cités ouvrières sont ensuite construites en appui des villes-satellites de Baoshan, Minhang, Wujing, Jiading, Anting et Songjiang, dans la banlieue éloignée de la municipalité dont les dimensions ont été élargies en 1958 (Cao, 1994 : 177 ; Henriot, 1999 : 27, 48).

Si ce projet de redéploiement de la population est lui-même concurrencé par l'intérêt nouveau pour l'industrialisation et pour les villes-satellites dévolues à l'industrie, les « nouveaux villages » n'en demeurent pas moins le premier programme de diffusion, vers la proche banlieue, puis vers la banlieue plus éloignée, de la population qui engorge Shanghai. Les *xincun*, permettent, pour partie, de contenir la croissance urbaine, d'éviter l'étalement urbain et de redistribuer la population (Fung, 1981 : 27). En 1973, les 76 cités ouvrières édifiées représentent le quart de la surface habitable de Shanghai et permettent de retrouver à la fin des années 1970 une surface habitable par habitant comparable à celle de 1949, soit 4,4 m<sup>2</sup>/hab. (Bergère, 2002 : 398). L'industrialisation et le besoin en logements constituent les principaux moteurs de la croissance périphérique entre 1949 et la fin des années 1980.

## L'ouverture du marché de l'immobilier

Lors de la réhabilitation de Shanghai par le pouvoir central en 1992, l'urgence est à l'amélioration des conditions de logement et des infrastructures urbaines de la ville-centre. Le développement du marché de l'immobilier résidentiel à partir de 1994 est un prolongement de la réforme du système du logement engagée en 1991. Les opérations de rénovation urbaine induisent des transferts de population qui articulent les développements urbains centraux et périphériques de la ville, suivant des logiques de projets. Loin d'être dictée par le jeu de l'offre et de la demande, l'ouverture du marché de l'immobilier résidentiel constitue une politique volontariste imposée par l'État à travers les orientations préconisées par les plans quinquennaux, afin de stimuler l'économie locale, renouveler la physionomie urbaine et satisfaire les attentes de la population en matière de conditions d'habitation (Laurans, 2008 : 102-103).

À partir de 1993, l'État met en vente une partie de son parc immobilier à un prix extrêmement

bas : un règlement le fixe à 950 yuans/m<sup>2</sup> en 1994 (Sun, 2011 : 6). Ces logements sont essentiellement achetés par les unités de travail et leurs résidents. En permettant aux Shanghaiens d'acquérir leur logement à faible coût, de le revendre au prix du marché pour acheter un logement neuf plus grand et plus confortable, la municipalité initie la chaîne du marché de l'immobilier. En 1994, les investissements sont multipliés par 4 et passent de 7,7 milliards à 30 milliards de yuans (SSY, 2011, tab. 17-2). En 1995, les promoteurs chinois ont la possibilité d'acquérir un droit d'utilisation du sol à durée limitée leur permettant de lotir un terrain et de vendre les logements construits. Une première phase expérimentale correspond, entre 1992 à 1996, à la privatisation de la promotion de l'immobilier résidentiel. Les périphéries de Shanghai accueillent les opérations de relogement ainsi que les premières opérations de promotion immobilière, ce qui se traduit par la multiplication de projets de grands ensembles, juxtaposés et non articulés entre eux, comme c'est le cas dans l'arrondissement de Minhang (Laurans, 2008 : 102-113).

Dans le cadre du IX<sup>e</sup> plan quinquennal (1996-2000), le marché de l'immobilier connaît une première phase de surchauffe spéculative et s'effondre en raison de la crise asiatique de 1997. Des mesures d'encouragement des particuliers à l'acquisition d'un logement neuf sont lancées, avec notamment la politique du « hukou bleu » (*lanyin hukou*) entre 1994 et 2002. Cette mesure correspond à une extension nationale du marché du logement : tout chinois ne disposant pas d'un livret d'enregistrement de la résidence (*hukou*) shanghaien mais résidant à Shanghai pour son travail peut, s'il achète un bien immobilier neuf, se voir délivrer le *hukou* de la municipalité. Au-delà de la fonction résidentielle, posséder un bien immobilier est perçu comme un privilège permettant d'accéder à un bien-être et à des garanties sociales (Laurans, 2008 : 110 ; Sun, 2011 : 4-5). Parallèlement, le système d'attribution du logement par l'État est aboli en 1998. La transition vers un marché de l'immobilier à Shanghai est étroitement encadrée par la municipalité entre 1994 et 2000.

### **L'explosion immobilière**

Le schéma directeur de Shanghai (1999-2020) préconise de contenir le desserrement résidentiel en proche banlieue. Il fixe comme limite à l'étalement urbain résidentiel la ceinture verte (*lüse quan*) située au-delà de la rocade extérieure, nouveau marqueur du centre-ville de Shanghai. Si, entre 1991 et 2001, 45 % des nouveaux quartiers d'habitation se situent en proche périphérie – entre le périphérique intérieur et la rocade extérieure – les chantiers immobiliers des années 2000 densifient la proche banlieue comme l'arrondissement de Minhang et investissent les pôles secondaires de la municipalité de Shanghai. Le schéma directeur contient en outre un plan d'aménagement de l'armature urbaine à l'échelle de la municipalité et prévoit une relance des villes-satellites (*weixing cheng*) qui sont désormais appelées villes nouvelles (*xincheng*) et constituent des polarités secondaires multifonctionnelles à l'échelle de la municipalité.

Dans le cadre du X<sup>e</sup> plan quinquennal (2001-2005), le marché de l'immobilier résidentiel explose. Les particuliers se portent largement acquéreurs et souhaitent désormais investir dans l'immobilier. En 2002, Shanghai est officiellement retenue comme site organisateur de l'Exposition universelle de 2010. La restriction des investissements étrangers dans la construction et la rénovation du parc immobilier shanghaien est supprimée. Shanghai est intégrée au marché de l'immobilier international entraînant une seconde phase de surchauffe. Entre 2001 et 2005, les investissements concédés à l'immobilier résidentiel par les gouvernements municipal et locaux passent de 46,6 milliards à 93,6 milliards de yuans et représentent jusqu'à 29,9 % des investissements de la municipalité en 2004 (SSY, 2011,

tab. 17-2). Les nouveaux ensembles résidentiels se distinguent par l'abandon d'une conception austère et strictement fonctionnelle, et par la définition de nouveaux standards de confort matériel (Laurans, 2008 : 104). Couplés à l'élévation générale du niveau de vie et à une diversification sociale survenue en Chine au cours des années 1990, les prix des logements, initialement destinés à accueillir la nouvelle classe moyenne shanghaienne, augmentent rapidement.

Le XI<sup>e</sup> programme d'action quinquennal (2006-2011) correspond à une phase de maturité du marché de l'immobilier résidentiel. L'État central et le gouvernement municipal mettent en place des systèmes de restriction destinés à tous les acteurs de la chaîne immobilière : les investisseurs, les promoteurs et les acheteurs. Le catalogue d'orientation des investissements étrangers de 2007, contrairement à celui de 2004, n'encourage plus les investissements dans la construction de logements de gamme moyenne et réglemente étroitement le développement résidentiel du segment haut de gamme à luxueux. En 2008, les gouvernements locaux sont tenus de sanctionner les promoteurs n'ayant pas développé 25 % du projet pour lequel le terrain a été acquis dans les deux années suivant la signature du contrat d'attribution initial des droits d'usage. La sanction est le retrait du droit d'usage du terrain sans compensation financière (Henriot, 2008 : 20-21). En 2010, le ministère du Logement et du développement urbain-rural réglemente le marché national de l'immobilier et le système des préventes en imposant que les prix soient fixes, que le phasage soit rigoureux, et que l'argent des préventes soit dédié uniquement au projet immobilier. À Shanghai, les surfaces résidentielles livrées en 2004 culminent à 32,7 millions de m<sup>2</sup>, puis chutent en 2009 à 15,2 millions de m<sup>2</sup>. Les investissements dans l'immobilier résidentiel représentent 92,2 milliards de yuans en 2009, soit 17,5 % du total des investissements. La surface habitable moyenne passe de 4,5 m<sup>2</sup>/hab. en 1978 à 17,5 m<sup>2</sup>/hab. en 2010. Le seuil des 10 m<sup>2</sup>/hab. n'est atteint qu'en 1999 (SSY, 2011, tab. 17-2). Devant l'augmentation régulière des prix de l'immobilier et la surreprésentation de l'offre de logements haut de gamme à luxueux, les observateurs internationaux pointent régulièrement le risque de surchauffe spéculative. En réponse, des projets de logements de gamme moyenne à économique voient le jour, comme les appartements équipés et mis en vente pour moins de 20 000 yuans/m<sup>2</sup> par le promoteur Van Ke (Henriot, 2008 : 11). En 2006, la mesure « 90/70 » préconise que 70 % des nouvelles constructions annuelles doivent cibler le marché des revenus moyens à modérés en proposant des superficies brutes inférieures à 90 m<sup>2</sup>, cependant que la construction de maisons individuelles est interdite (Henriot, 2008 : 20). Deux types de produits ciblent les populations à faibles revenus : les habitations destinées au relogement des populations déplacées (*dongqian fang*) et, à partir de 2009, les « logements à prix abordables » (*jingshi fang*) mis en vente à 5 000 yuans/m<sup>2</sup> (Sun, 2011 : 8).

Depuis la fin des années 1990, l'urbanisation de Shanghai se traduit donc par une forte croissance périphérique, notamment de nouveaux quartiers résidentiels, répondant au besoin en nouveaux logements, censés accueillir le desserrement puis le redéploiement résidentiel de la métropole.

## **Le redéploiement résidentiel dans la ville nouvelle de Songjiang**

Les nouvelles périphéries urbaines répondent rapidement à de nouvelles motivations : l'amélioration des conditions de vie des habitants, leur désir d'accession à la propriété et la réalisation de placements financiers. L'accélération de cette périphérisation ne correspond pas à l'affirmation du privé dans la production urbaine, mais s'accompagne d'un polycentrisme orchestré par les gouvernements d'arrondissement, soucieux de capter le développement foncier et immobilier pour attirer les nouvelles classes moyennes shanghaiennes.

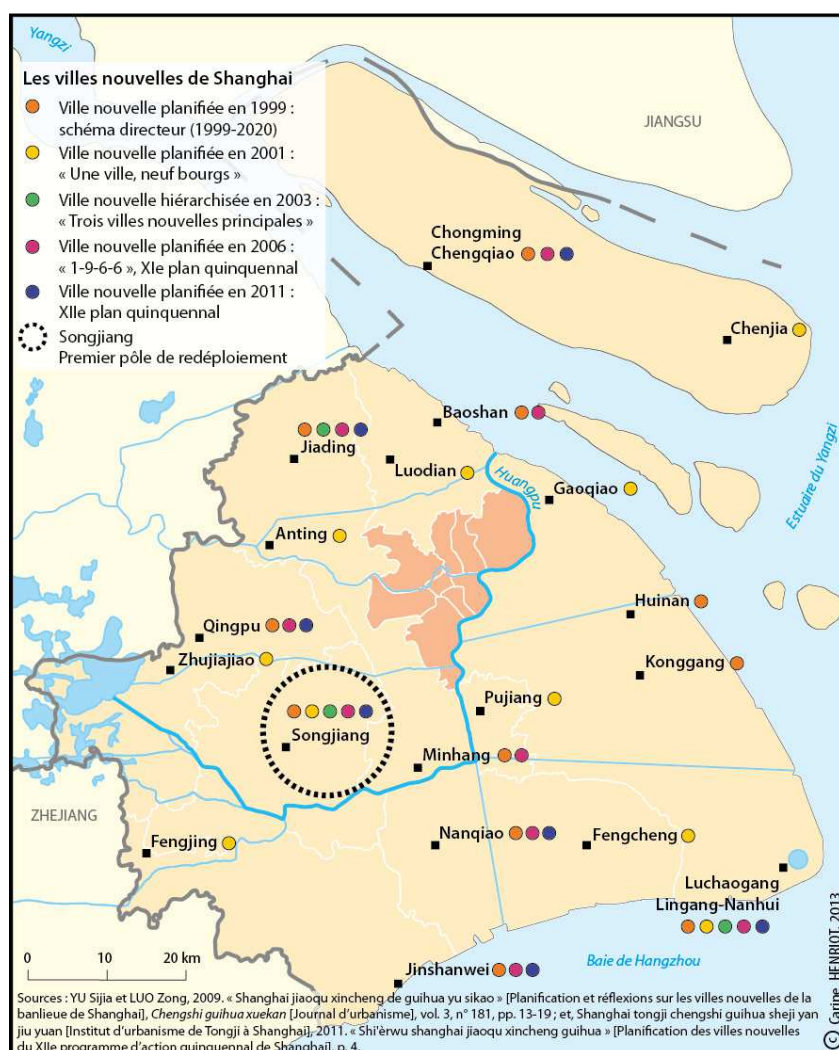
### **Un pôle ancien confirmé par tous les programmes de redéploiement polycentrique**

Songjiang s'inscrit dans un espace deltaïque, densément peuplé, où l'habitat est traditionnellement regroupé au sein de villages-rues, distribués le long de canaux utilisés pour le drainage, la délimitation des parcelles et la circulation fluviale.

Le district rural de Songjiang est rattaché en 1958 à la municipalité de Shanghai qui devient le pôle de développement d'une grande région urbaine, support de programmes de redéploiement industriel et résidentiel à l'échelle municipale, ainsi que d'aménagement des transports et de ravitaillement agricole (Fung, 1981 : 31 ; Kirkby, 1987 : 226 ; Bergère, 2002 : 405). Songjiang est alors choisie une première fois comme pôle secondaire de la municipalité de Shanghai : le bourg est retenu pour accueillir l'un des pôles du programme de desserrement industriel de villes-satellites (*weixing cheng*) (Henriot, 2007 : 53). Dans les années 1980, Songjiang est reconduite dans sa fonction de ville-satellite, dédiée à la petite mécanique et accueille des usines de textiles, de mécanique et une usine générale d'appareils photo. L'ensemble de ce dispositif industriel mobilise jusqu'à 40 000 emplois à la fin des années 1990 et s'étend sur 20 km<sup>2</sup>. En revanche, le bourg de Songjiang ne compte alors que 8 200 habitants, soit 3 % des ouvriers travaillant dans la ville-satellite (Funk, 1996 : 321-340). Les zones industrielles et les « nouveaux villages » se développent, en liaison avec la voie ferrée, autour du bourg ancien.

Le début des années 2000 marque un renouveau des politiques nationales de redéploiement polycentrique des activités et de la population autour des grandes villes chinoises dont Shanghai (Sanjuan, 2009 : 52-53). Cinq programmes de villes nouvelles, définissant les secteurs à urbaniser en priorité, se succèdent entre 1999 et 2012, ce qui traduit l'accélération du développement urbain (figure 1).

Figure 1 - Les programmes de villes nouvelles à Shanghai entre 1999 et 2012.



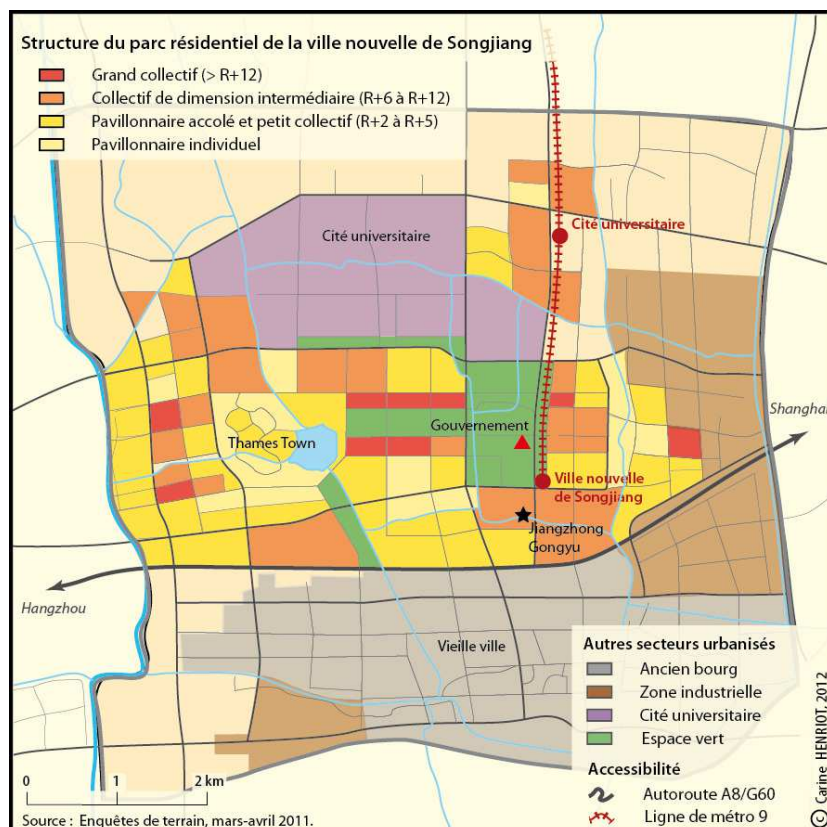
Songjiang est confirmée comme pôle majeur du redéploiement métropolitain par chacun de ces programmes. Retenue par le schéma directeur de 1999, Songjiang est la première de ces villes nouvelles et accueille le bourg expérimental de Thames Town (*taiwushi xiaozhen*) dans le cadre du projet pilote « une ville, neuf bourgs » (*yi cheng jiu zhen*) lancé en 2001 lors du X<sup>e</sup> plan quinquennal (Wang et Li, 2006 : 8-11 ; Henriot, 2007 : 66-68 ; Zhou et Xue, 2008 : 113-117). En 2003, le plan de construction urbaine de Shanghai à court terme (2003-2007), qui ajuste le schéma directeur, préconise de développer en priorité « trois principales villes nouvelles » (*san da xincheng*), dont Songjiang. En 2006, le XI<sup>e</sup> programme d'action quinquennal (2006-2010), propose le redéploiement polycentrique hiérarchisé « 1-9-6-6 » qui s'appuie de nouveau sur la ville nouvelle de Songjiang (Yu et Luo, 2009 : 15). Enfin, le XII<sup>e</sup> programme d'action quinquennal (2011-2015) confirme Songjiang comme premier pôle de redéploiement résidentiel à Shanghai.

### *La structure du parc immobilier*

Depuis 1999, le gouvernement d'arrondissement a développé la ville nouvelle au nord du bourg-centre administratif de Songjiang et de l'autoroute qui relie Shanghai à Hangzhou. Cette extension urbaine planifiée s'accompagne d'une réhabilitation des monuments historiques et d'une rénovation de la ville ancienne, notamment du bourg sur canaux. Le siège

du gouvernement d'arrondissement a été déplacé dans le nouveau secteur situé à proximité de la station de métro assurant la liaison avec la ville-centre de Shanghai. En tant que pôle de desserrement majeur de la municipalité de Shanghai, Songjiang accueille les antennes déconcentrées de sept universités shanghaiennes et un vaste parc immobilier. La fonction résidentielle constitue en effet la principale fonction planifiée en 2002 par le schéma directeur de la ville (Henriot, 2007 : 74-76 ; Sanjuan, 2009 : 54-55). La structure du nouveau parc immobilier se caractérise par sa diversité, mêlant grands collectifs, petits collectifs, maisons accolées, mitoyennes et individuelles (figure 2).

**Figure 2 - La structure du parc résidentiel de la ville nouvelle de Songjiang.**



Le développement de la promotion immobilière est décrit dans la langue chinoise par un vocabulaire précis caractérisant chacun de ces nouveaux lotissements, dont la typologie résidentielle exhaustive se retrouve à Songjiang. Les « nouveaux villages » de la ville-satellite, composés de barres R+3 à R+5 (*laogongfang*), laissent désormais place à des opérations immobilières de grands collectifs (*duoceng gongyu*) entre 7 et 30 étages, à des petits collectifs (*diceng*) proposant le plus souvent des appartements duplex (*fushi gongyu*), et à des lotissements pavillonnaires (*bieshu*), dont la diversité et le besoin d'identification se retrouvent dans la langue chinoise. Ces lotissements accueillent des projets mixtes regroupant sur un même lot des maisons accolées (*lianpai bieshu*), mitoyennes (*shuangpin bieshu*), individuelles (*dudong bieshu*) et des villas luxueuses (*haohua bieshu*), comme dans le quartier anglais de « Thames Town » ou à Sheshan. Les promoteurs proposent donc une offre résidentielle diversifiée pour répondre aux attentes d'une population dont les revenus se sont inégalement étoffés (tableau 1).



**Tableau 1 - Typologie résidentielle et prix d'achat dans la ville nouvelle de Songjiang.**

Type résidentiel	Prix d'achat au m <sup>2</sup>
Grand collectif	13 000-15 000 yuans/m <sup>2</sup>
Petit collectif	16 000-18 000 yuans/m <sup>2</sup>
Maison accolée	17 000-20 000 yuans/m <sup>2</sup>
Maison mitoyenne	20 000-25 000 yuans/m <sup>2</sup>
Maison individuelle	26 000-50 000 yuans/m <sup>2</sup>

Source : Enquêtes de terrain effectuées en mars-avril 2011. Taux de conversion indicatif, 10 yuans = 1,2 euro.

Alors que la ville nouvelle de Songjiang se situe à 40 km du centre-ville de Shanghai, le prix de l'immobilier y est donc relativement élevé. Une maison individuelle neuve coûte ainsi entre 26 000 et 50 000 yuans/m<sup>2</sup>. Les lotissements sont des espaces clos et surveillés, des micro-territoires juxtaposés les uns aux autres, ce qui peut-être interprété comme une *gated-community* (Giroir, 2006 : 208-225). Ces différents types d'habitat sont dispersés dans l'ensemble de la ville nouvelle et développés selon les intérêts des promoteurs. On observe tout au plus une fréquence plus importante des quartiers de grands collectifs à proximité des stations de métro, du nouveau centre administratif, des jardins publics et de la cité universitaire, tandis que les lotissements de petits collectifs et de pavillons sont plutôt localisés dans le secteur ouest de la ville nouvelle. Dans ces nouvelles structures résidentielles, les classes moyennes se dessinent.

### Desserrement et mobilité résidentiels

Pour comprendre comment s'est effectué le peuplement initial de la ville nouvelle de Songjiang, des enquêtes ont été menées dans plusieurs opérations immobilières. Par exemple, dans « les appartements de la rivière » (*Jiangzhong gongyu*), résidence construite à partir de 1999 dans le premier secteur développé de la ville nouvelle et située à mi-chemin entre la bretelle autoroutière menant à la ville-centre de Shanghai et la station de métro « ville nouvelle de Songjiang », accessible en 10 minutes de marche, dix entretiens semi-directifs ont été réalisés en chinois en nous focalisant sur les mobilités résidentielles et quotidiennes.

Sur les dix habitants rencontrés dans les espaces publics de la résidence, deux disposent d'un enregistrement de la résidence (*hukou*) agricole. Tous deux étaient précédemment domiciliés dans la vieille ville de Songjiang. L'un est originaire du bourg (*zhen*) de Sheshan, l'autre du bourg de Shihudang, zones rurales de l'arrondissement de Songjiang. Sur les huit autres personnes enquêtées et disposant d'un *hukou* non agricole de Shanghai, l'une est une migrante du Jiangsu travaillant à Songjiang depuis plus de 13 ans et une autre vient de l'arrondissement suburbain de Minhang. Tous les autres enquêtés habitaient auparavant l'ancien bourg de Songjiang dans les quartiers (*jiedao*) de Yueyang, Yongfeng et Zhongshan. Parmi eux, une institutrice retraitée a été expropriée de son précédent logement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ; elle a choisi d'acheter un logement dans la ville nouvelle. Le premier habitant de la résidence a emménagé en 2000 et a acheté son logement de 112 m<sup>2</sup> pour 1 500 yuans/m<sup>2</sup>, ce qui est proche alors du prix de rachat du parc résidentiel de l'État, réévalué à 1 250 yuans/m<sup>2</sup> en 1999. D'après l'enquête, le prix du m<sup>2</sup> dans la résidence est dès 2001, 25 % plus cher, avec 2 000 yuans/m<sup>2</sup>. En 2011, le m<sup>2</sup> coûte 12 000 yuans, soit 8 fois plus qu'en 1999. Les résidents interrogés déclarent avoir déménagé pour améliorer leur environnement résidentiel, pour occuper un logement moderne et plus spacieux, à l'occasion de leur mariage ou pour se rapprocher de leur lieu de travail. L'argument de l'investissement immobilier n'apparaît qu'une seule fois, par discrétion notamment, car l'ensemble des personnes interrogées détiennent 1 à 3 biens immobiliers. La structure de la population

rencontrée dans les espaces publics de la résidence correspond à une tendance généralement observée dans les villes nouvelles : la surreprésentation des couples avec enfant qui souhaitent améliorer leurs conditions de vie. Spécificité chinoise, les personnes âgées, qui habitent chez leur enfant pour s'occuper de leur petit-enfant unique, sont également surreprésentées. Concernant les mobilités quotidiennes, les habitants qui ont un temps de trajet de 10 minutes se déplacent à pied ou en bicyclette électrique, en bicyclette électrique ou en bus pour un trajet de 10 à 20 minutes, tandis que la personne travaillant à Minhang se déplace en voiture. Aucun des habitants interrogés ne travaille dans la ville-centre de Shanghai et ne se déplace en métro pour se rendre à son travail.

Pour savoir si l'implantation récente d'activités tertiaires a favorisé l'arrivée de nouveaux habitants à Songjiang, une enquête a également été menée auprès des enseignants de la cité universitaire de la ville nouvelle. Leurs universités se sont installées à Songjiang entre 2002 et 2007. Le campus compte environ 20 000 enseignants et personnels administratifs et 80 000 étudiants. Dans le département de français de l'université des langues étrangères de Shanghai, l'équilibre habitat-emploi est de l'ordre de 1 sur 10. Dix ans après l'ouverture du campus universitaire de Songjiang et sur les 30 enseignants que compte le département de français, 3 seulement vivent dans la ville nouvelle de Songjiang. Un enseignant d'un certain âge a acheté un pavillon pour y vivre avec sa famille, un autre loue un appartement, tandis que le troisième, célibataire, est devenu propriétaire et s'est installé à Songjiang.

M. Li a acheté en septembre 2009 un 3 pièces de 89 m<sup>2</sup> pour 750 000 yuans soit 8 426 yuans/m<sup>2</sup>. M. Li estime qu'il a fait un bon investissement : avec la hausse des prix à l'automne 2009, son appartement vaut déjà 800 000 yuans deux mois après l'achat. Au printemps 2011, il évalue son bien à 1 300 000 yuans, soit 14 600 yuans/m<sup>2</sup>. L'appartement appartient à une résidence de grand collectif (R+10) construite en 2003. Entre 2003 et 2009, il a connu deux propriétaires successifs qui n'ont jamais habité ni loué l'appartement considéré comme un placement immobilier. Désormais, M. Li met 20 minutes à vélo pour rejoindre son université, contre 1h30 en bus lorsqu'il habitait la ville-centre de Shanghai.

Les autres professeurs interrogés se plaignent des durées de leurs trajets quotidiens vers le campus de Songjiang : entre 1h20 et 1h40. Cependant, aucun n'envisage de déménager, malgré la subvention de 30 000 yuans proposée par l'université pour inciter son personnel à acheter un logement dans la ville universitaire. Tous soulignent que le trajet Shanghai-Songjiang est facilité par l'existence de navettes universitaires réservées au personnel enseignant et qu'ils ne souhaitent pas s'installer en banlieue, notamment parce que leur conjoint travaille dans la ville-centre.

## Conclusion

Ainsi, alors que les autorités envisageaient un redéploiement de la population de la ville-centre de Shanghai vers la ville nouvelle de Songjiang, le premier mouvement de peuplement a été un desserrement de la vieille ville de Songjiang vers la ville nouvelle. Les premiers arrivants sont plutôt des populations autochtones (*songjiang bendi*), originaires de l'ancienne ville-satellite, ou originaires des bourgs ruraux de l'arrondissement de Songjiang et qui ont transité par la vieille ville après un mouvement d'exode rural. Le redéploiement d'activités tertiaires liées au campus universitaire n'influence que faiblement l'arrivée d'habitants de la ville-centre de Shanghai.

En 2012, de nouvelles enquêtes sont venues compléter ces premiers résultats. Les secteurs récemment urbanisés, situés à proximité de la station de métro « cité universitaire »,

accueillent, dans un second temps, une population majoritairement allochtone, composée de Shanghaiens, mais surtout de migrants, qui travaillent dans la ville-centre et opèrent des migrations pendulaires *via* le métro. Enfin, en devenant propriétaire à Thames Town, les classes moyennes supérieures à aisées, qui sont indifféremment shanghaiennes, migrantes ou étrangères, améliorent le cadre de vie de leur résidence principale ou de leur maison de campagne.

La ville nouvelle de Songjiang à Shanghai est représentative du desserrement résidentiel chinois, des moteurs de sa croissance, et de ses nouvelles modalités de résidence. L'industrialisation et la nécessité de loger les travailleurs, qui ont alimenté la construction des nouveaux villages jusqu'à la fin des années 1980, cèdent désormais devant la nécessité de construire de nouveaux logements pour réduire les densités résidentielles. Depuis le rétablissement du marché de l'immobilier au milieu des années 1990, le désir d'accéder à la propriété et d'améliorer ses conditions de vie favorisent le desserrement résidentiel et son redéploiement vers les nouvelles périphéries urbaines, dont la construction s'accélère au début des années 2000. En effet, ces motivations sont dans les faits étroitement imbriquées avec les intérêts économiques des populations solvables soucieuses d'effectuer un placement financier, et ceux des gouvernements locaux et des promoteurs, lesquels favorisent l'anticipation foncière et la spéculation immobilière en périphérie de Shanghai.

BERGÈRE M.-C., 2002. *Histoire de Shanghai*. Paris, Fayard, 520 p.

CAO S., 1994. « Shanghai 1292-1992 : processus de formation de la ville dans ses relations aux facteurs économiques et politiques », thèse de doctorat en géographie, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 320 p.

*China Statistical Yearbook*, 2010. Pékin, Zhongguo tongji chubanshe, p. 95.

FUNG K.-I., 1981. « Satellite town development in the Shanghai city region », *Town Planning review*, vol. 52, n° 1, pp. 26-46.

FUNG K.-I., 1996. « Satellite towns : development and contributions », in YEUNG Y.-M., SUNG Y.-W. (dir.), *Transformation and modernization under China's open policy*. Hong Kong, The Chinese University Press, pp. 321-340.

GED F., 2000. *Shanghai*. Paris, Institut français d'architecture, 64 p.

GIROIR G., 2006. « The Fontainebleau Villas (Shanghai), a golden ghetto in a Chinese garden », in WU F. (dir.), *Globalization and the Chinese City*. Londres-New York, Routledge Curzon, pp. 208-225.

HENRIOT Ca., 2007. « Les périphéries urbaines d'une métropole émergente chinoise : extension urbaine et intégration spatiale. Le cas de la ville nouvelle de Songjiang à Shanghai », mémoire de master 2 recherche en géographie, Université Paris IV, 142 p.

HENRIOT Ca., 2008. « Le développement immobilier à Shanghai et sa région », étude de marché commanditée par la Mission économique de Shanghai. Paris, Ubifrance-Missions économiques éditions, 125 p.

HENRIOT Ca., 2011. « Shanghai. Les périphéries urbaines d'une métropole émergente : le cas de la ville nouvelle de Songjiang », *Grafigéo*, n° 35, 107 p.

HENRIOT Ch. et ZHENG Z., 1999. *Atlas de Shanghai. Espaces et représentations de 1849 à nos jours*. CNRS Éditions, Paris, 184 p.

- KIRKBY, R.J.R., 1987. « A review of satellite town policies in the People's Republic of China. The experience of Shanghai », in PHILIPS D. et YEH A. (dir.), *New towns in East and South East Asia*. Hong Kong, Oxford University Press, pp. 205-230.
- LAURANS V., 2008. « Chroniques du confort à Shanghai : Nouvelle donne et jeu social du bien-être dans l'habitat de 1996 à 2005 », thèse de doctorat en géographie, Université Aix-Marseille III, 518 p.
- LUSSAULT M., 2009. *De la lutte des classes à la lutte des places*. Paris, Grasset, 224 p.
- MA L.J.C., 2002. « Urban transformation in China, 1949-2000 : a review and research Agenda », *Environment and planning A*, vol. 34, n° 9, pp. 1545-1570.
- National Bureau of Statistics of China, 2011. « Communiqué of the national bureau of statistics of People's Republic of China on major figures of the 2010 population census », [http://www.stats.gov.cn/English/newsandcomingevents/t20110428\\_402722244.htm](http://www.stats.gov.cn/English/newsandcomingevents/t20110428_402722244.htm), consulté le 11/11/2011.
- SANJUAN T., 2009. *Atlas de Shanghai*. Paris, Autrement, 88 p.
- Shanghai Statistical Yearbook 2011*, tableau 17-2, <http://www.stats-sh.gov.cn/tjnj/nje11.htm?d1=2011tjnj/E1702.htm>, consulté le 02/10/2011.
- SUN Z., 2011. « Marché du logement et construction d'une société de propriétaires à Shanghai », notes présentées à l'ENS Cachan, 14 p.
- WANG Z., LI Z., 2006. « 'Yi cheng, jiu zhen, duijiaoqu xinchengzhen de cishi' », [Éclaircissements sur les nouveaux bourgs de banlieue « une ville, neuf bourgs »], *Jianzhu xuekan* [Journal d'architecture], n° 7, pp. 8-11.
- YU S., LUO Z., 2009. « Shanghai jiaoqu xincheng de guihua yu sikao » [Planification et réflexions sur les villes nouvelles de la banlieue de Shanghai], *Chengshi guihua xuekan* [Journal d'urbanisme], vol. 3, n° 181, pp. 13-19.
- ZHOU M., XUE Q., 2008. « Tazhe celue : Shanghai 'yi cheng jiu zhen' zihua zhiyuan, guonei chengshi » [Otherness strategy : the origin of « one city, nine towns » plan in Shanghai], *Guoji chengshi guihua* [Urbanisme international], vol. 23, n° 2, pp. 113-117.